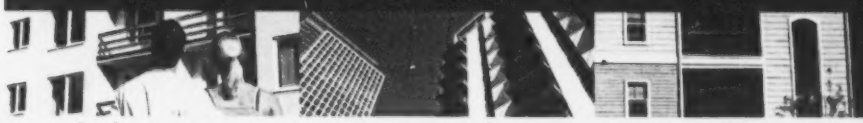
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR du Grand Sudbury



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements relevé en octobre 2011 (2,8 %) dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sudbury n'est pas statistiquement différent de celui d'octobre 2010.
- En octobre 2011, le loyer mensuel moyen s'est établi à 881 $ dans la catégorie des appartements de deux chambres et celui des appartements de une chambre est monté à 712 $. Parmi les facteurs ayant pesé sur le taux d'inoccupation, on trouve le raffermissement du marché du travail, particulièrement chez les jeunes ménages et les personnes qui travaillent dans le secteur des services.

Figure 1

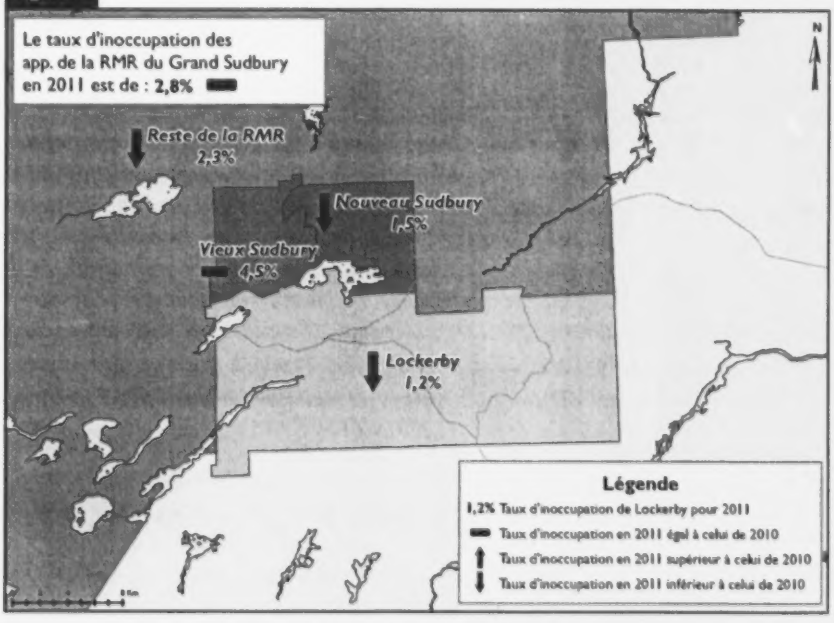


Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Survol du marché locatif**

4 **Abordabilité des logements**

4 **Perspectives du marché locatif pour 2012**

6 **Aperçu national**

7 **Carte des zones d'enquête**

8 **Description des zones d'enquête**

9 **Tableaux du rapport sur le marché locatif**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Le mouvement d'accession à la propriété et la demande de logements pour propriétaire-occupant soutenue par la croissance de l'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans sont des facteurs ayant exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.
- Après avoir diminué légèrement en 2011, le taux d'inoccupation devrait encore régresser en 2012 dans la région de Sudbury, pour se situer à 2,0 %, en raison surtout d'importantes initiatives de développement et des gains constants réalisés au chapitre de l'emploi.

Survol du marché locatif

Légère baisse du taux d'inoccupation

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée à l'automne 2011 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée s'est établi à 2,8 % en octobre 2011 dans la région de Sudbury, et il n'a pas changé sur le plan statistique par rapport aux taux des deux dernières années.

Parmi les 34 RMR du pays, celle de Sudbury s'est classée au 14e rang pour ce qui est des taux d'inoccupation les plus bas. De tous les centres ontariens de plus de 100 000 habitants, seul celui de Kingston a vu son taux d'inoccupation augmenter, même si cette hausse n'était pas significative sur le plan statistique. À Thunder Bay, l'autre grand centre du Nord de l'Ontario, la proportion de logements vacants a diminué d'une année à l'autre en octobre, passant de 2,2 %, en 2010, à 1,7 % en 2011.

Le taux de disponibilité est descendu de 4,0 à 3,0 % dans le Grand Sudbury. Ce taux est une mesure un peu plus large que le taux d'inoccupation et correspond à la proportion d'appartements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant donné ou reçu un avis de déménagement. Le taux de disponibilité a évolué dans le même sens que le taux d'inoccupation dans cette région, mais l'écart entre ces deux taux s'est resserré en 2011.

Facteurs exerçant des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation

Plusieurs facteurs ont fait croître la demande de logements locatifs et poussé à la baisse les taux d'inoccupation.

L'économie du Grand Sudbury s'est améliorée en partie grâce à la demande grandissante de produits de base, comme le cuivre et le nickel, provenant des marchés émergents. De plus, l'emploi dans le secteur des services et l'emploi à plein temps ont fait des progrès aux deuxième et troisième trimestres, ce qui a eu pour effet de stimuler la demande de logements locatifs. De plus, la croissance de l'emploi observée chez les jeunes au cours de la dernière année a profité au marché locatif. Les jeunes âgés de 15 à 24 ans sont plus susceptibles de louer une habitation que d'en être propriétaire, mais ils ne représentent qu'une faible part du total des ménages locataires. Toutefois, le rythme de formation des ménages chez les 25 à 44 ans est plus élevé que celui observé dans les autres groupes d'âge. La croissance de l'emploi dans ce dernier groupe d'âge a stimulé la demande de logements locatifs, particulièrement chez les plus jeunes de ce groupe.

Un taux de chômage à la baisse peut être très attirant pour les chercheurs d'emploi des autres régions du monde. C'est d'ailleurs la quatrième année de suite que la migration internationale est positive dans le Grand Sudbury. L'économie s'étant améliorée et le

Figure 2

Le taux d'inoccupation est demeuré essentiellement le même à Sudbury

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

taux de chômage étant descendu sous les 7 % au troisième trimestre, pour la première fois depuis le premier trimestre de 2009, on a observé un accroissement de la demande de logements locatifs.

Au moins deux autres facteurs ont soutenu la demande sur le marché locatif et exercé des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation. D'abord, la hausse du revenu moyen observée dans le Grand Sudbury a été supérieure à la moyenne de l'Ontario. Cette hausse sera profitable aux ménages qui envisagent d'accéder à la propriété et favorisera la formation de ménages, dont certains pourraient choisir de louer un logement. Ensuite, on prévoit que la migration nette sera positive en 2011. Cela expliquerait le fait que la croissance de la population active de Sudbury ait été plus rapide que celle de l'Ontario au cours des douze derniers mois. Certains des migrants qui viennent s'installer dans la région de Sudbury décident de louer un logement au cours des premières années suivant leur arrivée.

Facteurs exerçant des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation

Plusieurs facteurs peuvent faire monter le taux d'inoccupation. Des gains d'emplois ont été réalisés dans le groupe des 25 à 44 ans. C'est d'ailleurs dans ce groupe que les ménages locataires, plus particulièrement ceux âgés de 30 ans ou plus, sont les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Les accédants à la propriété âgés de 25 à 44 ans semblent être à l'origine de l'important nombre de ventes conclues jusqu'ici en 2011. La progression du revenu enregistrée à Sudbury est supérieure à la moyenne provinciale, ce qui peut encore une fois avoir incité les ménages locataires à quitter leur logement et à faire l'acquisition d'une habitation, tout dépendamment de leur situation.

Même si les 200 logements locatifs nouvellement achevés au cours des neuf premiers mois de 2011 n'étaient pas compris dans l'ELL réalisée en octobre dernier, ils ont livré une concurrence accrue aux unités locatives existantes. Malgré cet ajout, le taux d'inoccupation global est resté à peu près au même niveau que l'an dernier dans la région de Sudbury et a atteint 2,8 %.

Figure 3

Les taux d'inoccupation et de disponibilité enregistrés à Sudbury atteignent à peu près le même niveau

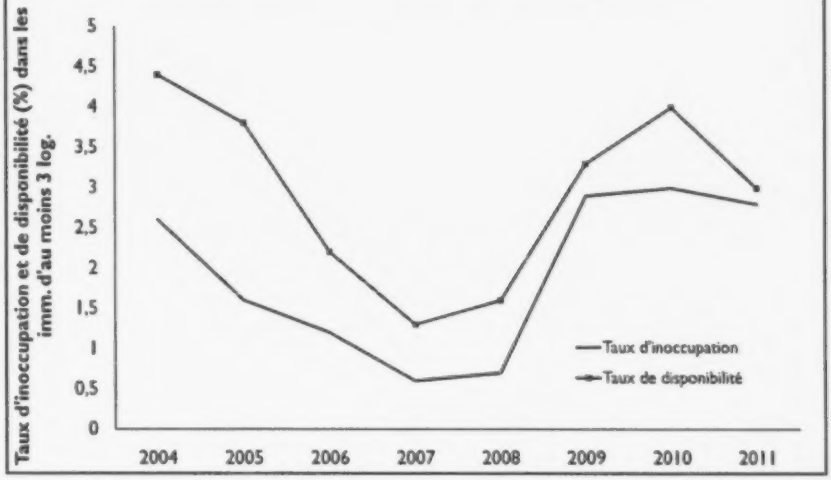
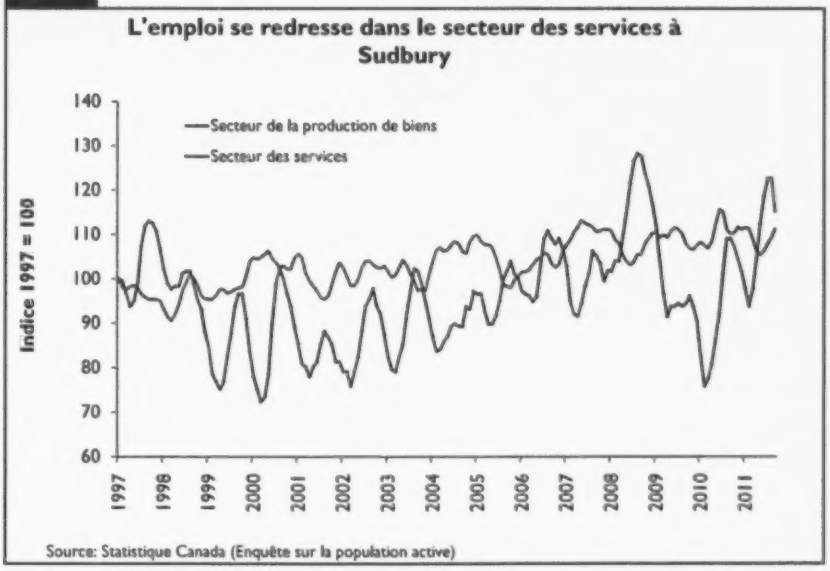


Figure 4

L'emploi se redresse dans le secteur des services à Sudbury



Source: Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Taux d'inoccupation dans les sous-marchés en octobre 2011

Les logements locatifs situés dans la zone 1 (Lockerby) sont encore les plus recherchés dans le Grand Sudbury. Leur taux d'inoccupation a d'ailleurs diminué (1,5 % en octobre 2010, contre 1,2 % cette année). Il est possible que le secteur sud soit plus populaire auprès des locataires en raison du nombre de grands immeubles de construction récente qui s'y trouvent. Puisque l'offre de logements locatifs nouvellement achevés est faible dans la ville, ces immeubles, en général bien entretenus, sont davantage en demande que les plus anciens.

Les gens sont à la recherche d'appartements situés dans de grands ensembles locatifs de construction récente. Si l'on examine les taux d'inoccupation en fonction du nombre d'unités par bâtiment, on constate que plus l'immeuble est grand, plus le taux d'inoccupation est bas. Dans les trois immeubles les plus imposants, la proportion des unités vacantes est inférieure au taux d'inoccupation global. La popularité de ces grands ensembles d'appartements tient peut-être au fait qu'ils offrent plus de commodités que les petits immeubles de la RMR. En outre, ces unités sont attrayantes en raison de leur construction récente.

Les logements dont le loyer est élevé affichent le taux d'inoccupation le plus bas

Les loyers sont habituellement plus élevés dans les grands ensembles locatifs de construction récente. Selon une analyse des données sur les taux d'inoccupation affichés par quintile de loyer, les immeubles dans lesquels les appartements se louent plus cher présentent les taux d'inoccupation les plus faibles. Par exemple, la proportion de logements vacants dans les ensembles locatifs de Sudbury dont les loyers se situent dans le premier quintile (634 $) ou en deçà de celui-ci s'est établie à 5,1 %, alors que dans les ensembles d'appartements dont les loyers sont supérieurs au quatrième quintile (967 $), elle s'est fixée à 1,3 %, soit le taux le plus bas parmi les cinq quintiles. La progression du revenu observée dans la région de Sudbury durant la dernière année a permis à des ménages d'opter pour un logement dans les fourchettes de loyer supérieures. Selon des données non scientifiques, un autre facteur à prendre en considération est l'influence que peuvent exercer sur le marché les ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial, car ceux-ci peuvent avoir un revenu disponible important et peut-être même disposer du produit de la vente de leur propriété. Malgré le nombre appréciable de logements en copropriété pour propriétaire-occupant sur le marché, ce dernier groupe peut préférer se tourner vers le marché locatif.

Abordabilité des logements

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs établi par la SCHL permet de déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut.

Le revenu du ménage et le montant du loyer déterminent le degré d'abordabilité, lequel diffère selon le marché et la région du pays. On estime que, de 2010 à 2011, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs a diminué de 1,14 % dans la région de Sudbury, pour se fixer à 91. Le marché de Sudbury est donc devenu un peu moins abordable cette année.

Perspectives du marché locatif pour 2012

Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation devrait tomber à 2,0 % en 2012. Plusieurs facteurs donnent à penser que le taux d'inoccupation poursuivra sa descente. Tout d'abord, les marchés émergents, notamment ceux de l'Inde et de la Chine, vont soutenir la croissance mondiale au cours de la prochaine année, et cela stimulera la demande de nickel et de cuivre, deux importants produits de base que l'on trouve dans la région du Grand Sudbury. La demande à court terme de logements locatifs découlant de l'accroissement de l'exploitation minière va faire reculer le taux d'inoccupation au cours des douze prochains mois, car les jeunes adultes seront plus nombreux à s'installer dans la région pour y trouver du travail.

Le solde migratoire de Sudbury a été négatif pendant la période de 2008 à 2010. On s'attend toutefois à ce qu'il redevienne positif, en raison de l'amélioration de la conjoncture dans le secteur minier. Comme nous l'avons mentionné plus tôt, l'accroissement de la population active observé cette année laisse présager l'amélioration du bilan migratoire et cette situation devrait se poursuivre dans un avenir prévisible. Le solde migratoire du Grand Sudbury devrait afficher un excédent d'environ 250 personnes par année pendant la période visée par les prévisions. La proportion de logements vacants va donc diminuer, car un certain nombre de ces nouveaux arrivants opteront pour la

location plutôt que pour l'accession à la propriété, du moins dans un premier temps.

Ensuite, l'économie de Sudbury continue de se diversifier, ce qui attire de plus en plus de gens dans la région. Parmi les projets prévus dans la région, celui de la construction de la nouvelle école d'architecture de l'Université Laurentienne et de son campus qui sera situé au centre-ville (35 millions de dollars) est celui qui attire le plus d'attention, mais la région est aussi en train de se tailler une réputation mondiale en tant que centre d'excellence dans le domaine minier. Le centre de recherche à l'hôpital régional de Sudbury, l'usine de traitement des biosolides issus de l'épuration des eaux usées et les projets d'utilisation d'énergie verte (énergie solaire et hydroélectrique) sont autant d'exemples de cette diversification.

Enfin, à la suite de récentes inquiétudes soulevées par l'industrie du développement local, le Conseil aidera à rendre prêts pour l'aménagement des terrains sous-utilisés dont la superficie atteint 1 600 acres, situés dans huit parcs industriels existants. Ces chantiers auront une incidence sur la demande de logements locatifs dans la région du Grand Sudbury. Les travailleurs contractuels recrutés à l'extérieur de la région pour travailler sur les chantiers de construction viendront stimuler la demande de logements locatifs, mais ce sera surtout les emplois créés dans la région qui alimenteront cette demande.

La persistance des faibles taux hypothécaires, qui incitera certains locataires à devenir propriétaires, pourrait empêcher le taux d'inoccupation de reculer en 2012. La croissance de l'emploi chez les 25 à 44 ans stimulera également la demande de logements provenant des accédants à la propriété. Toutefois, l'arrivée de nouveaux logements locatifs sur le marché ne devrait pas avoir d'incidence importante au cours de la prochaine année. En outre, la concurrence exercée par les unités en copropriété et les logements accessoires rattachés à des habitations existantes n'est pas jugée suffisamment forte pour neutraliser les facteurs liés à la demande qui découlent principalement de l'amélioration de l'économie locale.

Compte tenu du taux légal d'augmentation des loyers qui est fixé à 3,1 % l'an prochain et de la demande de logements locatifs qui reste favorable, les hausses de loyer vont être supérieures au taux autorisé en 2012, ce qui a été la norme récemment.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est descendu en octobre 2011

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs de deux chambres a diminué en octobre 2011 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,6 à 2,2 %. L'immigration et la hausse de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans continuent de favoriser la demande de logements locatifs.

Parmi les grands centres urbains, les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2011 ont été relevés à Regina (0,6 %), Winnipeg, Kingston, Guelph (1,1 % dans les trois cas) et St. John's (1,3 %), et les plus hauts, à Windsor (8,1 %), Abbotsford (6,7 %), Saint John (5,9 %), Sherbrooke (4,7 %) et Moncton (4,3 %).

Au Canada, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 860 $ en octobre 2010 à 883 $ en octobre 2011. À l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 237 $), Toronto (1 149 $), Ottawa (1 086 $), Calgary (1 084 $), Victoria (1 045 $), Edmonton (1 034 $) et Barrie (1 001 $). Il s'agit des seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas, toujours parmi les appartements de deux chambres, ont été observés à Trois-Rivières (547 $), Saguenay (557 $) et Sherbrooke (577 $).

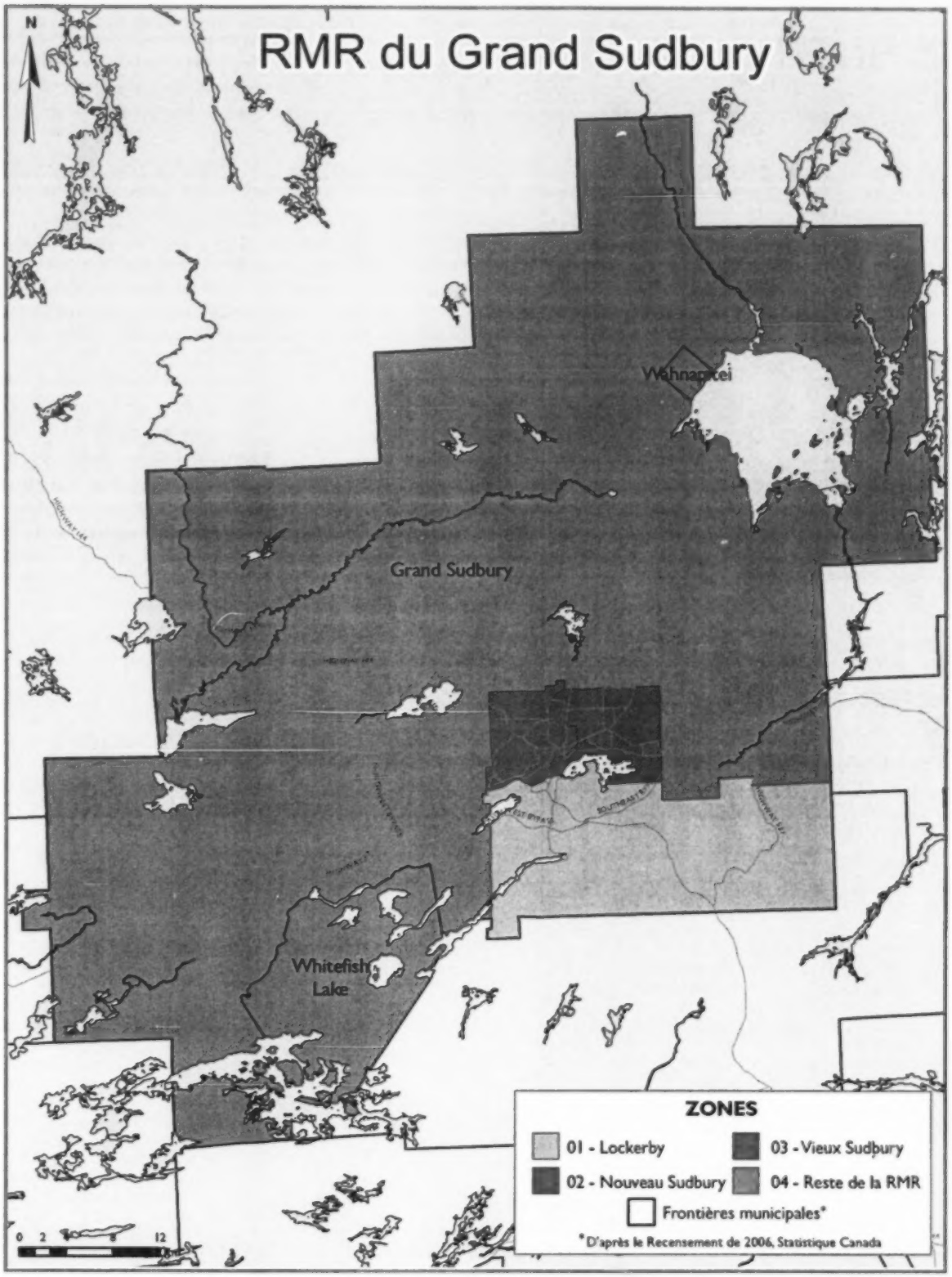
Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 2,2 % d'octobre 2010 à octobre 2011[3], soit environ au même rythme que durant les 12 mois précédents (2,4 %) et à un taux se rapprochant de celui de l'inflation (2,9 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2011 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Dans sept de ces onze centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer ne dépassait pas 2,0 %. Sur le marché des copropriétés à louer, les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Saskatoon (0,4 %), Regina (0,6 %) et Vancouver (0,9 %), et les plus hauts, à Calgary (5,7 %), Edmonton (3,7 %) et Montréal (2,8 %).

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2010	oct. 2011
Abbotsford	6,5	6,7
Barrie	3,4	1,7
Brantford	3,7	1,8
Calgary	3,6	1,9
Edmonton	4,2	3,3
Gatineau	2,5	2,2
Grand Sudbury	3,0	2,8
Guelph	3,4	1,1
Halifax	2,6	2,4
Hamilton	3,7	3,4
Kelowna	3,5	3,0
Kingston	1,0	1,1
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	1,7
London	5,0	3,8
Moncton	4,2	4,3
Montréal	2,7	2,5
Oshawa	3,0	1,8
Ottawa	1,6	1,4
Peterborough	4,1	3,5
Québec	1,0	1,6
Regina	1,0	0,6
Saguenay	1,8	1,4
Saint John	5,1	5,9
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,6	4,7
St. Catharines-Niagara	4,4	3,2
St. John's	1,1	1,3
Thunder Bay	2,2	1,7
Toronto	2,1	1,4
Trois-Rivières	3,9	3,9
Vancouver	1,9	1,4
Victoria	1,5	2,1
Windsor	10,9	8,1
Winnipeg	0,8	1,1
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR du Grand Sudbury
N
Wahnapitei
Grand Sudbury
Whitefish Lake
ZONES
01 - Lockerby
02 - Nouveau Sudbury
03 - Vieux Sudbury
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 2 8 12

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE GRAND SUDBURY	
Zone 1	**Lockerby :** Englobe tous les secteurs au sud du lac Ramsey.
Zone 2	**Nouveau Sudbury :** Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.
Zone 3	**Vieux Sudbury :** Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1-3	**Ville de Sudbury**
Zone 4	**Reste de la RMR :** Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.
Zones 1-4	**RMR du Grand Sudbury**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1	1,0 a	0,9 a	1,2 a	1,5 a	1,8 a	1,1 a	1,3 a	0,6 a	1,5 a	1,2 a
Zone 2	0,6 a	0,0 c	2,4 c	1,3 a	2,2 b	1,8 b	1,8 a	0,8 a	2,1 b	1,5 a
Zone 3	**	**	4,4 d	4,3 d	2,0 c	3,4 d	1,5 d	**	3,9 c	4,5 c
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	**	3,2 c	3,1 c	2,0 a	2,3 b	1,5 c	**	2,8 a	2,8 a
Zone 4	0,0 d	0,0 c	5,1 d	**	4,7 b	2,5 b	**	3,5 d	4,3 b	2,3 b
Grand Sudbury (RMR)	**	5,4 d	3,4 c	3,0 b	2,5 a	2,2 b	1,4 a	2,7 c	3,0 b	2,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1	549 a	570 a	799 a	831 a	943 a	995 a	1 053 a	1 124 a	888 a	934 a
Zone 2	578 a	584 a	717 a	731 a	858 a	867 a	921 a	997 a	801 a	816 a
Zone 3	471 a	515 a	625 a	661 a	788 a	829 a	917 b	951 c	700 a	733 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	512 a	545 a	686 a	712 a	856 a	890 a	952 a	1 035 a	777 a	809 a
Zone 4	492 a	512 a	710 a	711 a	769 a	838 a	802 a	886 a	749 a	799 a
Grand Sudbury (RMR)	510 a	540 a	688 a	712 a	840 a	881 a	923 a	994 a	773 a	807 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1	98	99	871	869	1 492	1 505	167	169	2 628	2 642
Zone 2	164	166	717	749	1 387	1 434	126	128	2 394	2 477
Zone 3	407	420	1 818	1 843	2 006	2 023	188	189	4 419	4 475
Ville de Sudbury (zones 1-3)	669	685	3 406	3 461	4 885	4 962	481	486	9 441	9 594
Zone 4	64	64	337	334	1 008	1 020	126	128	1 535	1 546
Grand Sudbury (RMR)	733	749	3 743	3 795	5 893	5 982	607	614	10 976	11 140

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1	1,0 a	0,9 a	2,0 a	1,6 a	2,8 a	1,1 a	1,3 a	0,6 a	2,4 a	1,3 a
Zone 2	2,6 a	3,9 a	3,2 c	1,7 b	3,5 c	2,2 a	4,2 b	1,6 c	3,4 b	2,1 a
Zone 3	**	**	**	4,6 c	2,9 c	3,4 d	**	**	5,1 c	4,7 c
Ville de Sudbury (zones 1-3)	8,6 c	**	4,4 c	3,3 c	3,0 b	2,3 b	3,3 d	**	3,9 b	3,1 b
Zone 4	0,0 d	0,0 d	5,1 d	**	4,9 b	2,8 b	1,5 a	4,2 d	4,4 b	2,6 b
Grand Sudbury (RMR)	7,9 c	**	4,5 c	3,2 c	3,3 b	2,4 a	2,9 c	3,0 d	4,0 b	3,0 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11
Zone 1	**	13,6 d	3,1 c	4,0 d	4,0 c	**	++	**	3,1 c	**
Zone 2	**	3,3 c	4,2 d	1,4 d	3,2 d	++	2,5 c	6,9 c	3,2 d	1,4 d
Zone 3	++	**	**	++	++	++	**	++	++	++
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	**	2,9 b	++	**	**	**	**	2,4 c	2,9 c
Zone 4	++	++	1,8 c	++	5,2 c	1,3 d	++	++	3,6 c	1,9 c
Grand Sudbury (RMR)	**	**	2,8 b	++	2,6 c	**	**	**	2,6 b	2,8 c

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	0,0 d	**	3,3 d
1940 à 1959	**	**	3,7 d	**	3,9 d	**	**	**	4,6 c	**
1960 à 1974	4,2 d	5,3 d	2,9 b	2,2 b	2,9 a	1,9 a	1,7 b	2,0 c	2,9 a	2,2 a
1975 à 1989	0,7 a	0,7 a	0,9 a	1,7 b	1,5 b	1,3 a	0,0 c	0,0 c	1,2 a	1,3 a
1990 ou après	0,0 d	0,0 d	1,8 c	0,6 b	1,6 b	1,0 a	0,0 c	1,4 d	1,5 a	0,9 a
Tous les immeubles	**	5,6 d	3,4 c	3,0 b	2,5 a	2,2 b	1,4 a	2,7 c	3,0 b	2,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	391 d	464 d	598 a	660 b	634 b	773 b	**	1 076 c	621 b	710 b
1940 à 1959	520 b	506 a	597 b	631 b	733 a	776 b	892 c	840 c	667 a	684 b
1960 à 1974	491 a	538 a	687 a	741 a	792 a	878 a	904 a	996 a	741 a	814 a
1975 à 1989	572 a	588 a	796 a	780 a	934 a	917 a	1 053 a	1 109 a	872 a	863 a
1990 ou après	574 c	656 b	929 a	797 b	962 a	946 a	866 c	964 b	944 a	913 a
Tous les immeubles	510 a	540 a	688 a	712 a	840 a	881 a	923 a	994 a	773 a	807 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	1,2 d	2,1 c	**	0,4 b	0,0 c	5,1 d	**
6 à 19 unités	5,1 d	**	2,2 c	**	3,7 c	3,5 c	3,8 d	**	3,3 b	4,9 c
20 à 49 unités	0,0 d	5,3 b	4,4 c	4,0 b	1,9 a	1,7 a	0,0 a	2,3 b	2,5 a	2,7 a
50 à 99 unités	5,0 a	5,6 a	0,2 b	0,6 a	0,5 a	1,1 a	**	0,9 a	1,0 a	1,5 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	1,9 b	0,6 a	2,3 a	0,5 a	2,8 a	0,9 a	2,2 a	0,6 a
Tous les immeubles	**	5,6 d	3,4 c	3,0 b	2,5 a	2,2 a	1,4 a	2,7 c	3,0 b	2,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	493 c	501 a	571 b	629 b	727 b	779 a	908 b	926 b	679 b	710 a
6 à 19 unités	492 b	510 a	630 a	635 a	759 a	821 a	803 b	913 c	699 a	735 a
20 à 49 unités	494 a	545 a	693 a	692 a	910 a	886 a	949 a	957 a	819 a	810 a
50 à 99 unités	526 a	587 a	867 a	899 a	978 a	1 009 a	1 055 a	1 148 a	862 a	931 a
100 unités et +	627 a	**	811 a	837 a	917 a	960 a	949 a	1 034 a	883 a	920 a
Tous les immeubles	510 a	540 a	688 a	712 a	840 a	881 a	923 a	994 a	773 a	807 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Greater Sudbury

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Zone 1	2,9 c	**	2,6 c	5,4 b	2,2 a	2,2 a	0,6 a	1,4 a	1,6 a	0,1 a
Zone 2	2,8 b	**	2,2 c	2,3 c	1,1 a	1,7 c	0,3 b	0,4 a	4,1 d	1,4 a
Zone 3	4,9 d	**	3,6 d	**	3,8 c	4,2 b	4,3 a	4,7 a	**	**
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**4,7 d**	**	**3,1 c**	**5,2 d**	**2,4 a**	**2,9 a**	**1,1 a**	**1,6 a**	**2,2 b**	**0,6 a**
Zone 4	**	**	4,1 b	3,9 c	2,7 a	1,5 a	**	**	**	**
Grand Sudbury (RMR)	**5,1 d**	**	**3,3 b**	**4,9 c**	**2,5 a**	**2,7 a**	**1,0 a**	**1,5 a**	**2,2 a**	**0,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Greater Sudbury

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Grand Sudbury (RMR)										
Moins de 600 $	**	**	**	**	0,3 b	0,0 d	**	**	4,7 d	5,5 d
600 à 699 $	0,6 b	1,3 a	**	4,3 c	**	**	0,0 d	**	4,5 d	4,0 d
700 à 799 $	**	**	3,8 d	**	0,7 b	2,1 c	0,0 d	**	2,1 c	4,7 d
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	3,9 c	1,2 a	4,2 c	5,2 d	**	**	3,9 c	3,8 d
900 à 999 $	a.l.e.	a.l.e.	0,6 b	0,0 d	7,1 b	1,6 b	**	2,4 c	5,4 b	1,5 b
1000 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	1,9 c	**	1,8 b	1,1 a	2,6 c	1,4 d	1,9 b	1,1 a
Toutes les fourchettes	**	5,6 d	3,4 c	3,0 b	2,5 a	2,2 b	1,4 a	2,7 c	3,0 a	2,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

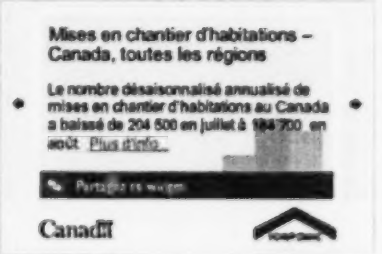
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



65782_2011_A01